

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
2022-2027 :
Volet « Investissement locatif » :
le dispositif du « PLS - Prêt Locatif Social »**

CONVENTION FINANCIERE ENTRE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,

ET

MR ET MME C. S.

CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER POUR LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AU TITRE DU DISPOSITIF DU PLS, SUR LA COMMUNE D'AIFFRES

Entre les soussignés :

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont le siège social est situé 140, rue des Equarts - CS 28770 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 09 mai 2023,

Désignée « La CAN » d'une part,

Et :

Monsieur et Madame C. S., demeurant 279 ter Route d'Aiffres - 79000 NIORT (Deux-Sèvres),

Désignés « Le maître d'ouvrage » d'autre part,

Ci-après dénommés individuellement « Une partie » et collectivement « Les parties ».

Vu :

Vu la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatif aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général,

Vu les articles L. 365-1 et L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,

Vu les délibérations du Conseil d'Agglomération du 15 novembre 2021, du 7 février 2022 et du 11 avril 2022 relatives à l'adoption du PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire pour la période 2022-2027 au vu de l'avis des 40 communes et de l'Etat,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 approuvant les évolutions des dispositifs relatifs au financement du logement social et à son volet foncier, mais également les modalités d'attributions des aides accordées par la CAN et les participations communales pour la production locative sociale,

Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage du 09 mars 2023, dont l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention a fait l'objet d'une décision d'agrément et de financement de l'Etat le 17 août 2021,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Les opérations d'habitat social agréées et financées par l'Etat dans le cadre du PLH communautaire ont permis à la CAN et aux communes d'améliorer, de développer et de diversifier le parc de logements locatifs sociaux.

1/ LE PLH COMMUNAUTAIRE POUR LA PERIODE 2022-2027

Désireuse et soucieuse de poursuivre sa politique de développement du parc de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale, de respect du Grenelle II de l'environnement et de contribution au respect des obligations légales par les communes concernées aujourd'hui (ou prochainement) par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain), la CAN a validé le 11 avril 2022 le nouveau PLH 2022-2027.

Afin de contribuer à l'attractivité et au développement équilibré de l'offre locative sociale sur son territoire, de participer davantage à l'équilibre financier/économique des opérations d'habitat social, et de prendre en considération les objectifs du SCoT et du PCAET approuvés le 10 février 2020, la CAN a défini :

- Les évolutions de sa politique de l'habitat relative au logement social et à son volet foncier,
- Les nouveaux règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux (publics et privés) pour la production d'une offre locative sociale,
- Les nouveaux règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux pour le volet foncier nécessaire à la production d'une offre locative sociale,
- La liste des pièces administratives nécessaires à la constitution et à l'instruction des dossiers de demandes de subvention.

2/ L'IDENTIFICATION DU PROJET

Le projet consiste à construire par le maître d'ouvrage un logement locatif social au titre du dispositif du PLS sur la commune d'AIFFRES, comme détaillé à l'article 1 de la présente Convention.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet de définir et de fixer les droits et les obligations du maître d'ouvrage en contrepartie de l'aide financière forfaitaire accordée par la CAN.

Compte tenu de la demande de logements locatifs sociaux exprimée sur la commune, mais également des objectifs quantitatifs pluriannuels du PLH pour la commune d'AIFFRES soumise aux obligations de la loi SRU, les parties conviennent :

- **D'acheter et financer une parcelle à bâtir dans l'opération d'aménagement privée « Le Clos des Verdiers » sur la commune d'AIFFRES, pour la construction d'une maison individuelle de type 3 (d'une surface habitable de 79,76 m²) à loyer maîtrisé au titre du dispositif du PLS, cadastrée selon l'acte de vente établi le 08 juillet 2021, section AW n°231 et ayant fait l'objet d'un Permis de Construire (PC) n°07900321X0018 du 21 avril 2021.**

Ce logement est destiné à loger des populations éligibles aux critères légaux définis par le CCH en matière de logement à loyer maîtrisé.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA CAN

La CAN s'engage à :

2-1 Assurer l'étude et l'instruction du dossier de demande de subvention déposé par le maître d'ouvrage dans le cadre des instances d'animation du PLH,

2-2 Financer l'opération selon les différentes dispositions et modalités prévues dans le PLH, au titre du dispositif du PLS, pour une aide financière forfaitaire prévisionnelle totale de **2 000 € maximum** librement délibérée par son instance décisionnelle,

2-3 Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs communs définis à l'article 1 de la présente Convention.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE

Sous réserve du respect de l'équilibre financier de l'opération, le maître d'ouvrage s'engage à :

- Construire sur l'emprise foncière nécessaire l'opération décrite à l'article 1 de la présente Convention, dans le respect des modalités du PLH relatives à la production locative sociale au titre du dispositif du PLS,
- Assurer le montage de l'ensemble du dossier technique, administratif et financier,
- Réaliser les travaux envisagés,
- Assurer la gestion locative du logement construit,
- Livrer le logement et l'attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs communs définis à l'article 1 de la présente Convention.

ARTICLE 4 : FINANCEMENT

4-1 Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par une offre de crédit immobilier pour un prêt PLS, et d'autres financements complémentaires éventuels (autre celui de la CAN).

4-2 Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT

La subvention accordée par la CAN est au plus égale à la différence entre le coût de l'opération et le total des autres financements.

En contrepartie, le maître d'ouvrage s'engage à fournir à la CAN l'ensemble des pièces indiquées dans la liste indiquée à l'article 7 de la présente Convention.

ARTICLE 6 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN

Le versement de la subvention de la CAN d'un montant total de **2 000 €** est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante sur présentation :

- De la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux),
- De la Convention type pour le logement aidé au titre du dispositif du PLS conclue et signée en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du CCH entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention est conclue à compter de sa signature et s'achève au versement du solde de la subvention de la CAN suite à la fourniture par le maître d'ouvrage des pièces précisées à l'article 7 de la présente Convention.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

8-1 En cas de non-respect par l'une des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente Convention, ou d'une évolution imprévue des conditions économiques qui compromettrait son équilibre financier, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une des parties à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

8-2 En cas de non réalisation de l'opération, la présente Convention sera résiliée de plein droit à l'initiative de la CAN et le remboursement des sommes versées sera immédiatement exigible.

ARTICLE 9 : AVENANT

Le maître d'ouvrage s'engage à notifier à la CAN toute modification qui pourrait intervenir postérieurement à la signature de la présente Convention.

Le cas échéant, toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente Convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant, accompagné si nécessaire, des délibérations correspondantes.

Cet avenant précisera les éléments modifiés de la présente Convention, sans que ceux-ci ne puissent remettre en cause l'objet de cette présente Convention.

ARTICLE 10 : LITIGES

Tout différend survenant dans l'interprétation et l'application des clauses ou dans l'exécution de la présente Convention doit être soumis par écrit aux signataires.

Dans le cas où un accord amiable ne pourrait intervenir, le litige serait porté devant le Tribunal Administratif de POITIERS.

ARTICLE 11 : ANNEXE

La présente Convention ne comporte aucune annexe.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président en charge
de la politique de l'habitat**

Christian BREMAUD

Le maître d'ouvrage

M. et Mme C. S.